

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ _____

г. Люберцы
Московская область

« ____ » _____ 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилтехносервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Аленина Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава организации и гражданин _____ собственник квартиры № _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени и от имени совместно с ним проживающих (зарегистрированных на данной площади лиц) как собственников, так и не собственников данной жилой площади, с другой стороны, заключили настоящий Договор об управлении жилым многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.)

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. _____, д. _____, и предоставлять коммунальные услуги.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором по тарифам утвержденным Администрацией г. Люберцы.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять жилым многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую

документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.4. От имени собственников заключать договора с организациями на поставку коммунальных услуг, по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию.

3.1.6. Проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется законодательством РФ.

3.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за предыдущий месяц.

3.1.12. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. Обеспечивать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3.1.14. По требованию Собственника выдавать справки соответствующих форм.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Люберцы нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размеров оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 Договора.

3.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 3.3.3. – 3.3.12 Договора.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 4 платежей.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене Собственника. Сообщать Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления его в свои права. Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Не осуществлять переоборудования внутренних инженерных сетей без уведомления и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.12. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п.3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9. настоящего Договора указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления, электроэнергии, возместив затраты по отключению в соответствии с утвержденными тарифами.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, г.Люберцы применительно к настоящему Договору.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит плату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных органом местного самоуправления в лице Администрации города Люберцы тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органом местного самоуправления г.Люберцы в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.5. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору.

4.7. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Договор заключен на срок: пять лет.

7.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Реквизиты сторон

8.1. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Жилтехносервис»
Адрес: 140000, Московская обл., г. Люберцы, ул. Смирновская, д. 6
Расчетный счет 4070281014024010102706 в Люберецком отделении 7808/045 Сбербанка России
г. Москва, кор/счет 30101810400000000225 БИК 044525225
ИНН 5027099613 КПП 502701001 ОКПО 70476299

8.2. Собственник: _____
Фамилия, имя, отчество
Паспорт _____ № _____ выдан _____
Место рождения _____, дата рождения _____ г.
зарегистрирован по месту постоянного проживания _____
_____ Тел. _____

СОБСТВЕННИК

_____/_____/_____

Директор УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

_____/А.И.Аленин/

**Перечень работ, услуг
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
жилого многоквартирного дома**

1. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома;
- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.);
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.4. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 3.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.3. Уплотнение сгонов общедомовых инженерных сетей.
- 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы
- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи. Листьев.
- 5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.8. Уборка общих помещений.
- 5.9. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывоз.
- 5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
- 5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 5.12. Посыпка территории песком в зимнее время.
- 5.13. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окрас.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление).
- 9 Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территории, закрепленной за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех.этаж и т.д.)

Собственник

_____ / _____ /

Директор Управляющей организации

_____ / А.И.Аленин /